

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
**«БЕЛГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ  
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**  
( Н И У « Б е л Г У » )

ФАКУЛЬТЕТ ГОРНОГО ДЕЛА И ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЯ  
КАФЕДРА ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА

**СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ СИСТЕМЫ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ  
ПРИГОРОДНЫХ ЗОН  
(НА ПРИМЕРЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА Г. БЕЛГОРОД)**

Выпускная квалификационная работа  
обучающегося по направлению подготовки  
21.03.02 Землеустройство и кадастры  
очной формы обучения, группы 81001304  
Струковой Юлии Алексеевны

Научный руководитель  
к.г.н., доцент  
Польшина М.А.

БЕЛГОРОД 2017

## ОГЛАВЛЕНИЕ

	Стр.
НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА.....	3
ВВЕДЕНИЕ.....	4
ГЛАВА 1. ФОРМИРОВАНИЕ ПОНЯТИЯ ПРИГОРОДНОЙ ЗОНЫ.....	6
1.1 Понятие и виды пригородных зон.....	6
1.2 Обзор нормативно-правовых документов в области формирования пригородных зон.....	9
ГЛАВА 2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА И МЕТОДОВ УСТАНОВЛЕНИЯ ПРИГОРОДНЫХ ЗОН МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ГОРОД БЕЛГОРОД».....	14
2.1 Природно-климатические особенности и экономическая характеристика муниципального образования.....	14
2.2 Зонирование территории муниципального образования «город Белгород».....	19
2.3 Описание существующих пригородных зон муниципального образования «город Белгород».....	23
ГЛАВА 3. ФОРМИРОВАНИЕ ЭФФЕКТИВНОЙ СИСТЕМЫ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ В ПРИГОРОДНЫХ ЗОНАХ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ГОРОД БЕЛГОРОД».....	30
3.1 Существующая система землепользования в пригородных зонах муниципального образования «город Белгород».....	30
3.2 Совершенствование системы землепользования в пригородных зонах муниципального образования «город Белгород».....	37
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	43
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	46

## НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА

1. Российская Федерация. Конституция РФ // РГ. – 1993. – № 237.
2. Российская федерация. Законы. Градостроительный кодекс Российской федерации: федеральный закон от 29.12.2004 №190 (ред. от 03.07.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.
3. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 25.10.2001 №136 (ред. от 23.05.2016) // Справочно-правовая система «Гарант», 2017.
4. Белгородская область. Законы. Градостроительный кодекс Белгородской области: закон Белгородской области от 30.05.2003 №77 // Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/469029103>.
5. Белгородская область. Совет депутатов. Решения. О Правилах землепользования и застройки в городе Белгороде: решение совета депутатов от 27.02.2007 №429 (ред. 09.12.2014) // Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/422454037>.
6. Строительные нормы и правила: Планировка и застройка городов, поселков и сельских населенных пунктов: СНиП II-60-75 / Стройиздат. Введ. 01.01.76. – М., 1981. – 3 с.

## ВВЕДЕНИЕ

Урбанизированные структуры поглощают озеленение города, ухудшая экологические характеристики. В ответ на высотную уплотненную застройку необходим поиск иных форм возвращения природных комплексов в структуру города и пригородных зон. Долгое время человеческая деятельность была направлена на истощение природных богатств.

Быстрая, скоростная урбанизация, как серьёзная проблема, появилась несколько десятков лет назад, и развитие городов привело к появлению новых источников преобразования и загрязнения окружающей среды, а также изменению городского пространства. Рост городского населения и уплотнение городской застройки придает особую важность проблеме создания зон экологического комфорта. Развитие города обуславливает сокращение количества чистого воздуха, воды, зеленого пространства и тишины, чего так не хватает современному человеку с его ускоренным ритмом жизни в городах и мегаполисах.

Крупные населенные пункты вносят существенные изменения в сложившийся ветровой режим движения воздушных масс. Высотные здания, размещенные в городской среде, без учета ветрового режима могут приводить к созданию нежелательных вихревых потоков, обтекающих стены зданий. Вредные выбросы и отходы промышленных заводов также отрицательно воздействуют на экологическую ситуацию города. Источниками загрязнения воздуха являются практически все виды современного транспорта. Кроме того, любой транспорт создает вибрацию, шум, загазованность, пыль.

Современные тенденции в градостроительстве (рост и уплотнение застройки городского пространства) вытесняют места комфортного отдыха человека, то есть такие места, которые отделяют человека от факторов, пагубно сказывающихся на здоровье населения города (шума, пыли и

агрессивной городской среды). Лесных насаждений в городе мало. Они естественным образом повышают качество и уровень жизни городского населения. Ввиду этого необходимо принимать меры. Поэтому увеличение зеленых и лесопарковых зон в пределах пригородной зоны города позволит улучшить качество жизни населения.

В связи с этим данное исследование представляет **актуальность** для жителей города Белгорода.

**Объектом** исследования выступает муниципальное образование «город Белгород».

**Предметом** исследования является формирование пригородных зон муниципального образования.

**Целью** данной выпускной квалификационной работы является разработка основ совершенствования системы землепользования пригородной зоны городского округа г. Белгород. Исходя, из этой цели поставлены следующие **задачи**:

1. Рассмотреть формирование понятия «пригородных зон»;
2. Охарактеризовать нормативно-правовую базу в области формирования пригородных зон;
3. Дать представление в формировании системы землепользования в пригородных зонах муниципального образования «город Белгород»
4. Предложить решение по совершенствованию организации зеленых зон и формировании лесопарковых зон в составе пригородной зоны.

**Методы исследования:** морфологический метод, аналитический метод, сравнительно-исторический метод, геоинформационный метод.

Работа состоит из трех глав, введения, заключения, списка литературы из 33 источников.

## **ГЛАВА 1. ФОРМИРОВАНИЕ ПОНЯТИЯ ПРИГОРОДНОЙ ЗОНЫ**

### **1.1. Понятие и виды пригородных зон**

Пригородная зона - это территория, расположенная по периметру границы населенного пункта и предназначенная для перспективного развития населенного пункта и для размещения хозяйственной и социальной инфраструктуры [21].

Формирование пригородных зон осуществляют с целью:

- регулирования земельных отношений и формирования системы землепользования в процессе размещения всех видов строительства на прилегающей к городу территории с учетом наиболее полного удовлетворения социальных потребностей и отдыха городского и сельского населения;
- экономически целесообразного (в рыночных условиях) использования свободных от застройки земель с учетом: форм собственности на землю и создание системы постоянного землепользования в сельской местности; организации новых населенных пунктов, а также развития городов и поселений; лесопарковых зон, которые существуют, а также организации новых зон, других зеленых насаждений и водоемов; всех видов загородного отдыха и спорта;
- размещения связанных с городом промышленных предприятий, предприятий стройиндустрии, транспортных сооружений и складского хозяйства; размещения водохозяйственных и канализационных сооружений, линий электропередач, сооружений и устройств газоснабжения, теплоснабжения и связи для обслуживания города и пригородной зоны;
- развития земель запаса сельскохозяйственного производства.

В связи с этим основными задачами формирования землепользования пригородной зоны городов являются:

- размещение на ее территории типов землепользования разных объектов строительства, непосредственно связанных с городом (объекты градостроительного значения включительно), в соответствии с перспективным развитием города и поселений пригородной зоны;
- формирование расселения в пригородной зоне ее жителей и коттеджного и садового землепользования части населения города;
- создание зеленого пояса (зеленой зоны) вокруг городов, который имеет оздоровительное значение, с учетом его основных ограничительных функций как части всей системы зеленых насаждений города и его пригородной зоны;
- организация внегородских зон кратковременного и длительного массового отдыха населения города и пригородной зоны;
- рациональное использование сельскохозяйственных земель пригородной зоны с учетом перспектив развития всех расположенных в ее границах населенных мест и удовлетворением их потребностей в сельскохозяйственной продукции.

Границы пригородной зоны устанавливают в зависимости от размера города, местных условий (рельефа, расположения лесов, водоемов и тому подобное) [21].

В пригородные зоны вводят: земельные участки, которые определены как резервные территории города для жилищной застройки, строительства научных, общественных, лечебных, профилактических и других заведений, а также лесопарковый пояс, места и зоны массового отдыха и спорта, защитные зеленые насаждения, участки существующих и новых предприятий строительной промышленности, складского хозяйства, пригородных сельскохозяйственных предприятий и организаций [НПБ 3].

Использование земель пригородной зоны регулируется земельным и градостроительным законодательством. Проект формирования землепользования пригородной зоны города решает вопрос планирования, застройки, благоустройства и благоустройства землепользования на

проектный период и на первую очередь. Его разработке предшествует схема землеустройства пригородной зоны [26].

Схема землеустройства пригородной зоны является основой для разработки проектов лесопарков, зон отдыха, планирования существующих и новых городов, производственных поселений, землеустройства фермерских и сельскохозяйственных предприятий, а также всех инженерных сооружений и коммуникаций, которые обслуживают город и пригородную зону. Проекты разрабатывают, согласовывая их с генеральным планом города и схемами землеустройства территории области или районов, направлениями внешних транспортных связей, размещением мест массового отдыха, административно-территориальным распределением.

Границы землепользования пригородной и зеленой зон определяют в каждом отдельном случае в зависимости от размера, народнохозяйственного значения и перспектив развития города, естественных условий, трудовых связей населения города с другими поселениями, общей потребности в территориях разного функционального использования. При этом рекомендуется учитывать границы административных районов, лесохозяйственных предприятий и тому подобное [5].

Границы пригородных зон не должны пересекать существующие границы других землепользований. Их необходимо устанавливать, ввиду административных границ городов, для установления ограничений строительного и экологического направлений в использовании земель.

В условиях существования агломерационных форм расселения границы, землепользования пригородной зоны должны сообщаться с границами агломераций, что обеспечит их регулируемое территориальное развитие, функционально-планировочную целостность и единственный подход в использовании всех видов ресурсов [25].

В схеме землеустройства планирования пригородной зоны следует предусмотреть мероприятия по инженерной подготовке, улучшению санитарного состояния, озеленению и благоустройству всей территории



зоны, в том числе расчистке русел, регуляции малых рек и водоемам, упорядочению прудов, осушению заболоченных территорий и тому подобное [3].

Функции землепользования пригородной зоны в сельских поселениях выполняет внешняя граница сельских советов, которая состоит из прилегающих к ним территорий сельхозугодий, лесных массивов, водоемов, участков сельскохозяйственных и других предприятий, инженерных сооружений, ландшафтно-рекреационных земель и объектов историко-культурного наследия. К ней принадлежат также территории, характер использования которых должен контролироваться местными советами и регулироваться за интересами определенного поселения.

## **1.2. Обзор нормативно-правовых документов в области формирования пригородных зон**

В области формирования пригородных зон легли следующие нормативно-правые документы: Земельный кодекс, Градостроительный кодекс, ст. 2 Закона РФ от 14 марта 1995 г. № 33-ФЗ с изменениями и дополнениями от 13 июля 2015 г. В соответствии с данными нормативно-правовыми документами формирование землепользования пригородных зон осуществляется следующим образом:

Согласно статье 86 (утратившей силу с 1 марта 2015 года) Земельного кодекса было сказано, что:

1. В состав пригородных зон могут включаться земли, находящиеся за пределами черты городских поселений, составляющие с городом единую социальную, природную и хозяйственную территорию и не входящие в состав земель иных поселений.

2. В пригородных зонах выделяются территории сельскохозяйственного производства, зоны отдыха населения, резервные земли для развития города.

3. Границы и правовой режим пригородных зон, за исключением пригородных зон городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, утверждаются и изменяются законами субъектов Российской Федерации.

4. Границы и правовой режим пригородных зон городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга утверждаются и изменяются федеральными законами.

5. В составе пригородных зон могут выделяться зеленые зоны, которые выполняют санитарные, санитарно-гигиенические и рекреационные функции и в границах которых запрещается хозяйственная и иная деятельность, оказывающая негативное (вредное) воздействие на окружающую среду.

Перевод земель в границах пригородных и зеленых зон, занятых лесами первой группы, в земли иных категорий допускается на основании решения Правительства Российской Федерации [13].

В соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса РФ территория пригородной зоны города включает земли, примыкающие к границе (черте) города и предназначенные для развития территории данного города, территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований, входящих в пригородную зону данного города. Это - территория резерва для развития поселения, размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной, транспортной инфраструктур, садоводческих и дачных кооперативов, мест отдыха населения, а также для ведения сельского хозяйства и выполнения защитных и санитарно-гигиенических функций [7].

Установление границ пригородных зон городов осуществляется на основе градостроительной документации.

Использование территории пригородной зоны города и градостроительная деятельность в границах пригородной зоны данного города осуществляются с учетом интересов населения города и населения городских и сельских поселений, других муниципальных образований, входящих в пригородную зону данного города, а также интересов других субъектов градостроительной деятельности [6].

Зонирование территорий пригородных зон городов определяется в территориальных комплексных схемах градостроительного планирования развития территории субъекта Российской Федерации, части территории субъекта Российской Федерации (в том числе пригородной зоны), района (уезда), сельского округа (волости, сельсовета), а также в генеральных планах городов, разрабатываемых вместе с их пригородными зонами, с учетом землеустроительной и лесоустроительной документации [17].

В пригородных зонах городов выделяются зеленые зоны, выполняющие санитарные, санитарно-гигиенические и рекреационные функции. В зеленых зонах запрещается хозяйственная и иная деятельность, оказывающая вредное воздействие на окружающую природную среду.

Землепользование в зеленых зонах осуществляется в том же порядке, как и в пригородных зонах. Государственные лесные органы по решениям городской, районной администрации предоставляют участки предприятиям, организациям и учреждениям во временное пользование для отдыха населения с соблюдением всех требований по охране природы. При создании в зеленых зонах лесопарков занимаемые ими зеленые участки передаются в пользование соответствующим организациям [2].

Строительство, реконструкция и расширение объектов недвижимости в пределах территорий резерва для развития поселения в границах пригородной зоны города осуществляются по согласованию с органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления [НПБ 6].

Выкуп земельных участков, находящихся в собственности граждан и юридических лиц и расположенных в пределах территорий резерва для развития поселения в границах пригородной зоны города, для государственных и муниципальных нужд осуществляется в соответствии с земельным и гражданским законодательством Российской Федерации [14].

По ст. 2 Закона РФ от 14 марта 1995 г с изменениями и дополнениями от 13 июля 2015 г № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» зеленые и пригородные зоны городов и других поселений могут быть по решению Правительства РФ, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления отнесены к категории особо охраняемых природных территорий.

В состав пригородных и зеленых зонах могут выделяться земли с особыми условиями использования. Земельные участки, которые включены в состав таких зон, у собственников земельных участков не изымаются, но в их границах должен быть введен особый режим их использования, ограничивающий или запрещающий те виды деятельности, которые несовместимы с описанными выше целями установления охранных зон [13].

Охранные зоны (зоны с особыми условиями использования территорий) образуются в целях:

1. обеспечения безопасности собственников смежных землепользований и создания необходимых условий для эксплуатации сооружений.

2. обеспечения условий охраны памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, защиты природных комплексов, природных ландшафтов и особо охраняемых природных территорий от загрязнения и разрушения в результате хозяйственной и иной деятельности.

Для определения местоположения границ объекта землеустройства (в том числе соответствующей зоны) необходимо выполнение работ по землеустройству (описание местоположения границ объектов землеустройства). В результате таких работ согласно статье 20

комментируемого Закона подготавливается карта (план) объекта землеустройства форма и требования к составлению которой утверждены Постановлением Правительства РФ от 30.07.2009 N 621.

Таким образом, пригородной зоной является территория, расположенная по периметру границы населенного пункта и предназначенная для перспективного развития населенного пункта, и для размещения хозяйственной и социальной инфраструктуры. Для определения и формирования пригородных зон основой послужили Земельный и Градостроительный кодексы.

## **ГЛАВА 2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА И МЕТОДОВ УСТАНОВЛЕНИЯ ПРИГОРОДНЫХ ЗОН МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ГОРОД БЕЛГОРОД»**

### **2.1. Природно-климатические особенности и экономическая характеристика муниципального образования**

В физико-географическом отношении город Белгород расположен на юге Европейской территории России на окраине среднерусской возвышенности, на правом берегу реки Северский Донец на расстоянии около 700 километров к югу от Москвы, в 42 км от границы с территорией Украины. Ближайший город Украины расположенный по отношению к Белгороду – Харьков.

Город расположен на склоне Белой горы, в пойме притока Северского Донца реки Везелки, на южной возвышенности (Харьковская гора). Протягивается с севера на юг, и с запада на восток, образуя на карте прямоугольник слегка вытянутый по сторонам света. Город находится в лесостепной полосе, а также расположен в чернозёмной зоне. В рельефном отношении, территория города эрозионного происхождения, представляет собой наклонённую с севера на юг всхолмлённую равнину в целом приподнятую почти на 200 метров над уровнем моря.

Город Белгород и вся Белгородская область находятся в часовом поясе, обозначаемом по международному стандарту как Moscow Time Zone (MSK). Смещение относительно UTC составляет +3:00, время в Белгороде опережает географическое поясное время на один час.

В административном делении Белгород разделён на два городских округа: Восточный и Западный. До 1993 года округа назывались районами: Свердловский и Октябрьский - соответственно. Из-за интенсивного роста городских территорий планируется выделить третий городской округ - Южный. В городе создано 27 советов городских территорий,

представляющих собой органы самоуправления внутригородских территорий, возглавляемых депутатами Совета депутатов города Белгорода.

Город Белгород награжден орденом Отечественной войны 1 степени (1980). Указом Президента Российской Федерации от 27 апреля 2007 года № 558 Белгороду присвоено почетное звание Город воинской славы. Согласно приказу Верховного Главнокомандующего № 2 от 5 августа 1943 года в честь победы под Белгородом и Орлом в Москве был дан первый в Великой Отечественной войне артиллерийский салют.

Белгород - большой транспортный узел, где сходятся пути, ведущие с юга на север и с запада на восток страны. Здесь расположен крупный железнодорожный вокзал и международный аэропорт.

День города отмечается 5 августа, в этот день в 1943 году Белгород был освобожден от немецко-фашистских захватчиков. В 1954 году после образования области Белгород становится её административным центром. Территория города - 153,1 кв. км. Население города составляет 357,7 тысяч человек, представляющих около 100 национальностей.

Климат Белгорода умеренно-континентальный, с жарким сухим летом и изменчивой прохладной зимой. Зима умеренно-морозная, часто бывают оттепели, которые в основном сопровождаются дождями (особенно в декабре), так же довольно часто бывают понижения температуры ниже -20 °С, которые могут продолжаться до недели и более. Лето тёплое, в отдельные годы - дождливое или засушливое. Осень мягкая, сопровождающаяся дождями.

Годовая сумма осадков в Белгороде составляет 553 мм. Наибольшее количество осадков выпадает в летний и осенний периоды. Белгородское водохранилище покрывается льдом в конце ноября - начале декабря, весенний же ледоход длится с марта по апрель [1]. Климатические показатели представлены в таблице 1.1.

Таблица 1.1

**Среднегодовые климатические показатели**

Среднегодовая температура воздуха	+7,7 °С
Среднегодовая влажность воздуха	76 %
Среднегодовая скорость ветра	5-7 м/ с
Среднегодовое количество осадков (в основном летом.)	480-550 мм

В таблице представлены основные климатические показатели города Белгорода. По данным таблицы мы можем наблюдать среднегодовые температуры воздуха, влажность воздуха, среднегодовую скорость ветра, а также количество выпавших осадков.

Город имеет мощную строительную индустрию, предприятия энергетического машиностроения, металлообработки и радиоэлектроники, развитую социальную и культурную инфраструктуру. Строительство новых торговых комплексов в городе позволило улучшить структуру занятости населения, наполнило рынок города новыми необходимыми товарами и услугами, пользующимися спросом у горожан. Средняя зарплата горожан составляет 19 100 рублей и увеличилась по сравнению с 2006 годом на 57 %.

Главная стратегическая цель развития экономики и социальной сферы Белгорода - повышение качества жизни горожан. Стратегия развития Белгорода до 2025 года была утверждена решением городского Совета депутатов в 2007 году и основана на достижении двух приоритетных целей - формирование гражданского общества и повышение благосостояния белгородцев.

Основные отрасли - строительство, машиностроение, металлургия, пищевая, легкая и химическая промышленность, электроэнергетика, производство строительных материалов. В городе идет интенсивное развитие промышленности. В XIX веке основная промышленность - добыча мела,



шерстомойни, переработка воска. Очень славились белгородские свечи. Согласно ЭСБЕ в конце XIX века в городе был 41 завод.

В 2011 году объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по обрабатывающим производствам составил 54,1 млрд. рублей. Индустрия города представлена предприятиями химической, фармацевтической, деревообрабатывающей, лёгкой, пищевой промышленности, машиностроения и производства строительных материалов. Продукция более 50 белгородских предприятий востребована за рубежом. В городе функционирует более 250 крупных и средних предприятий, а общее количество всех предприятий около 13000.

Наиболее крупными промышленными предприятиями машиностроения и металлообработки являются ОАО «Белгородский завод горного машиностроения», ЗАО «Энергомаш», ОАО «Белгородский завод „Ритм“», ОАО «Белгородский механический завод», ОАО «Электромеханический завод». Промышленность строительных материалов города представлена такими предприятиями как ОАО «Белгородский абразивный завод», ОАО «Белгородасбестоцемент», ОАО «Белгородский цемент», ООО «Корпорация ЖБК-1», ООО «Белгородская слюдяная фабрика», ООО «ОНП-керамзит».

Пищевая промышленность города характеризуется предприятиями ОАО «Конпрок» Белгородский консервно-промышленный комплекс - изготовление плодовой, овощной, мясорастительной консервации; ОАО «Белгородский хладокомбинат» - изготовление мороженого; ЗАО «Хлебокомбинат Золотой колос» - изготовление хлебобулочных изделий.

Лёгкая промышленность представлена ОАО Белгородская швейная фабрика «Россиянка» - производство одежды из хлопчатобумажных, шёлковых, шерстяных тканей и трикотажных полотен, постельного белья, рабочей одежды.

Передачу электрической энергии на территории Белгорода, а также подключение новых потребителей к распределительным электрическим сетям компании осуществляет филиал ОАО «МРСК Центра» -

«Белгородэнерго». Снабжение газом города производит ООО «Белгородрегионгаз». В Белгороде имеются тепловые станции, обеспечивающие электрической энергией и теплом промышленные предприятия и население города, входящие в состав ОАО «Квадра»:

- Белгородская ТЭЦ;
- Белгородская ГТ-ТЭЦ;
- Белгородская ГТУ-ТЭЦ «Луч».

В конце XIX века в Белгороде велась торговля сельскохозяйственными животными, зерном, салом, кожами, воском, мануфактурными изделиями [14].

Достаточно интенсивно повышается уровень развития в городе и торговой промышленности. На территории города располагается более 20 крупных торговых комплексов, универмагов, моллов и гипермаркетов. В городе действуют такие торговые сети как «Пятёрочка», «Магнит», «Европа», «Эльдорадо», Media Markt, «М-Видео», «Технопарк», «Техносила». Были открыты гипермаркеты «Линия», «Наш», «Карусель», «Лента», ТРЦ «Рио», МТРК «Сити Молл Белгородский», МТРК «Мега Гринн», ТЦ «Аэробус», ТРЦ «Модный Бульвар» и др. Также были открыты строительные гипермаркеты «Титан Строй» и «СтройДепо». В городе 3 ресторана McDonald's, 1 Burger King и 2 KFC, а также 3 Subway.

В Белгороде активно развивается и такая отрасль, как предпринимательство. При главе администрации действует Совет по поддержке и развитию предпринимательства. По состоянию на 1 января 2011 года в Белгороде зарегистрировано около 26,6 тысячи субъектов малого предпринимательства, в том числе 14,4 тысячи индивидуальных предпринимателей и около 12,4 тысяч малых предприятий. В сфере малого бизнеса занято более 66 тысяч человек. Наибольшее количество субъектов малого бизнеса сосредоточено в сферах оптовой и розничной торговли, ремонта автотранспортных средств, связи, строительстве.

С начала 2000-х в городе идет интенсивное развитие жилищного строительства. Благодаря активной градостроительной политике, проводимой администрацией Белгорода, выстроены тысячи квадратных метров жилья в многоэтажных домах, появились новые микрорайоны в границах улиц Есенина - Будённого - Бульвар Юности и Спортивная - 60 лет Октября. Микрорайоны повышенной комфортности - Улитка, Юго-Западный, Новосадовый, Новый. Объем строительно-монтажных работ, выполненных в 2010 году, превысил 8,5 миллиардов рублей. В городе было введено 325,4 тысячи кв. метров жилья. Кроме того, за этот период построены индивидуальные жилые дома общей площадью 162,6 тысячи кв. метров [13].

Также в городе в настоящее время действует свыше 30 гостиниц разных категорий, крупнейшие из которых - «Амакс Конгресс-Отель», «Белгород», «Европа Парк-Отель».

Таким образом, Белгород является одним из ведущих и инвестиционно-привлекательных областных центров Центрального Черноземья. Способствует благоприятным условиям для проживания.

## **2.2. Зонирование территории муниципального образования «город Белгород»**

Состав основных видов функциональных зон отражен в проекте Генерального плана на схеме функционального зонирования территории. В Правилах произведено уточнение состава и положения территориальных зон, в связи с произошедшими уточнениями и изменениями в планировке. Карта градостроительного зонирования территории городского округа «Город Белгород», в зависимости от современного использования территории и решений определяет: - виды территориальных зон по их основному использованию; - границы территориальных зон; 21 - индексы

территориальных зон. На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон.

Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается [НПБ 2].

Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия [22].

Границы указанных зон могут отображаться на отдельных картах. В Генеральном плане жилые зоны разделены на 4 вида: зона многоэтажной жилой застройки, зона среднеэтажной жилой застройки, зона блокированной коттеджной застройки, зона жилой застройки индивидуальными домами коттеджного типа с приусадебными участками. В жилых зонах к основному виду разрешенного использования относится также размещение встроенных или пристроенных объектов социального и культурно-бытового назначения, объектов здравоохранения, дошкольного, начального и среднего образования.

В качестве условно разрешенных видов использования, - объектов торговли, культурно-бытового обслуживания, культовых зданий, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

Общественно-деловые многофункциональные и специализированные зоны - предназначены для размещения центров деловой, финансовой и общественной активности, как основного вида использования территории, в том числе административные, научно-исследовательские учреждения и организации, культовые здания, объекты предпринимательской

деятельности, учреждения здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, 22 социального и коммунально-бытового назначения, гостиницы, спортивные комплексы, объекты среднего профессионального и высшего образования, иные здания, строения и сооружения инженерной и транспортной инфраструктуры, необходимые для обслуживания общественно-деловых зон, гостевые и встроенно-пристроенные стоянки легкового автомобильного транспорта, скверы и бульвары. Сопутствующие объекты капитального строительства, разрешенные для размещения в общественно-деловых зонах: жилые комплексы, отдельные жилые дома, школы, детские сады, спортивные сооружения и детские игровые площадки.

Производственные зоны - предназначены для размещения промышленных и коммунально-складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а также, для организации санитарно-защитных зон, в соответствии с техническими регламентами отдельных предприятий и организаций. В производственных зонах допускается размещение объектов: торговли, общественного питания, бытового обслуживания, а также образовательных учреждений среднего и высшего, профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, общественно-деловых центров и прочих учреждений, связанных с их обслуживанием производственных зон.

В производственных зонах допускается размещение подземных и многоэтажных гаражей, комплексов кооперативных гаражей боксового типа, стоянок автомобильного транспорта, при заводских скверов и бульваров, спортивных сооружений.

В зоны рекреационного назначения входят территории: парков, скверов, бульваров, садов, городских лесов, лесопарков, пляжей, небольшие спортивные и игровые площадки, территории детского отдыха, ботанический сад, зоопарк, особо охраняемые природные территории.

В зонах рекреационного назначения допускается размещение сопутствующих объектов обслуживания (не более 5% от территории конкретного объекта рекреации). К ним относятся не стационарные культурно - зрелищные объекты (летние эстрады, летние кинотеатры, летние кафе, временные киоски: объекты здравоохранения и питания), а также подъезды и гостевые стоянки открытого типа легкового и городского автотранспорта, остановочные павильоны. На территориях зон рекреационного назначения не допускается строительство каких либо объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов оздоровительного и рекреационного назначения.

Зоны природного ландшафта - территории, не пригодные либо ограниченно пригодные для строительства, выделенные, как сохраняемый для рекреационных и природоохранных целей ландшафт, не включенный в прочие территориальные зоны.

К зонам природного ландшафта отнесены: овраги, балки, крутые склоны, пойменные луга, овражные тальвеги, болота, а также территории нарушенного ландшафта - бывшие карьеры и изрытости, требующие рекультивации. Назначение природоохранных территорий охрана естественного городского ландшафта с частичным использованием зоны в рекреационных целях. Лесопитомники предназначены для выращивания саженцев деревьев и кустарников для озеленения города.

Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- 1) основные виды разрешенного использования;
- 2) условно разрешенные виды использования;
- 3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов [12].

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования [9].

Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами [НПБ 4].

Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренным Градостроительным кодексом.

### **2.3 Описание существующих пригородных зон муниципального образования «город Белгород»**

Согласно статье 86 ЗК РФ и прилагающим к ней комментариям определение понятия пригородных зон осуществляется в комментируемом

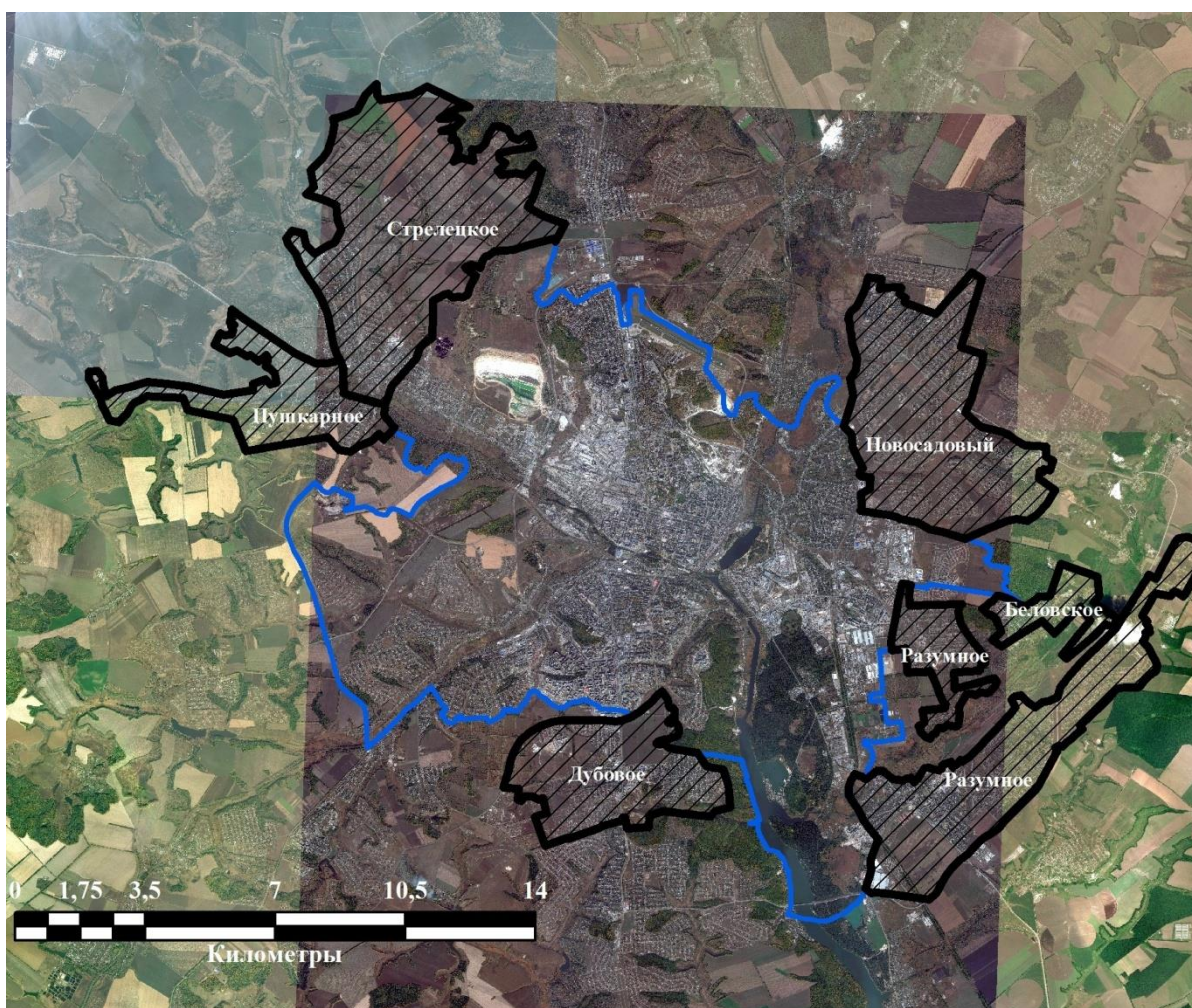
пункте через указание на то, какие земли могут включаться в их состав. Земли пригородных зон должны находиться за пределами черты городских поселений. Под городскими поселениями, согласно ФЗ об общих принципах организации местного самоуправления, понимаются город или поселок. Как отмечалось в комментарии к ст. 83, понятие черты применительно к границам населенных пунктов (в данном случае - города или поселка) является уже устаревшим.

Пригородные зоны формируются на территориях, прилегающих к городу и обеспечивающих его сельскохозяйственной продукцией. Белгородский городской округ окружает 24 муниципальных образования. 6 из них примыкают к границам г. Белгорода и являются сельскими поселениями. Можно предположить, что их территории являются частью пригородной зоны. Список сельских поселений: Дубовское, Новосадовское, Пушкарское, Стрелецкое, Беловское и Разуменское. Пригородные зоны представлены на рисунке 2.1.

Комплексное взаимоувязанное развитие Белгорода и его пригородной зоны в составе Белгородской агломерации. Параллельное освоение территорий под жилищное строительство ядра агломерации и ближнего пояса зоны активного развития в границах Белгородского района.

В ядре агломерации под жилищное строительство отводятся территории в границах горчерты, а также резервируются площадки под малоэтажное и другое строительство за горчертой (Драгунское, Беломестное, Стрелецкое, Северный, Дубовое, Майский). Обоснование размещения малоэтажной застройки в пригородной зоне требует системного рассмотрения всей Белгородской агломерации [15].





### Условные обозначения

- Граница города
- Пригородная зона

*Рис. 2.1.* Карта расположения пригородной зоны г. Белгорода (космоснимок ArcGis world imagery, 2014., разрешение 4,7 м.)

Достижение жилищной обеспеченности на 2010 г. – 23 кв. м / чел. и к концу расчетного срока на 2025 г. – 32 кв. м / чел, для чего предполагается построить на первую очередь 2,1 млн. кв. м и 4,6 млн. кв. м за 2011-25 гг. Всего- 6,7 млн. кв. м. Жилой фонд города на конец расчетного срока предположительно составит 12,8 млн. кв. м, т.е. будет обновлен более чем наполовину по сравнению с современным состоянием.

Создание максимального разнообразия жилья и жилой застройки по стандартам его качества, потребительских свойств, уровня благоустройства и выбора мест проживания населения в связи с предполагающейся дальнейшей социально-экономической дифференциацией общества и разнообразием интересов и возможностей разных социальных групп населения Белгорода. Переход от многоэтажного строительства к застройке зданиями смешанной этажности, от типовых решений к застройке по индивидуальным проектам в соответствии с градостроительной ситуацией и социальным заказом [8].

В Белгороде уже формируются такие пригородные и отсечённые от городской ткани массивы - это мкр. Новый, мкр. Репное, мкр. Юго-Западный [16].

Репное - село в составе Дубовского сельского поселения Белгородского района Белгородской области. Прежнее название Чаусовка. Основано приблизительно в 1660-х годах. Старые части села - Гора, Цуканка, Яр.

Белгородский уезд с юга и запада был заселен русскими и малороссиянами, потомками казаков, переселившихся из-за Днепра во времена Богдана Хмельницкого, защитника православных от насилия поляков и Унии.

В селе находится небольшой пруд. По существующему преданию, в нём купался писатель И.А. Бунин. До войны его глубина составляла 6-8 метров. В настоящее время он сильно заилен, его глубина не превышает 2 метров. Мощные иловые отложения достигают 4-5 метров. Ил вязкий, чёрного цвета.

Таврово - село Белгородском районе Белгородской области Российской Федерации. Административный центр Тавровского сельского поселения, является пригородной зоной города Белгорода.

Село Таврово расположено в живописном месте, в 10 км от районного и областного центра - г. Белгорода; с северо-запада находится посёлок Дубовое, с юго-востока - село Никольское; восточнее - в 5-ти км от села

Белгородское водохранилище. Местность равнинная, в окрестностях произрастают широколиственные леса [20].

Городское поселение поселок Разумное находится в 6 км от областного центра. Граничит: с западной стороны проходит по границе муниципального образования город Белгород; с северной и северо-восточной стороны проходит по границе Беловского сельского поселения; с юго-восточной стороны проходит по границе Крутологского сельского поселения; с юго-западной стороны проходит по границе Никольского сельского поселения. Поселок Разумное не имеет территориального деления и располагается на площади 4914,3 га. Поселок состоит из многоэтажной застройки 118 домов и частных домовладений - 1674. На территории поселка Разумное проходит электрифицированная железная дорога, автотрасса Белгород-Шебекино, протекает речка Разуменка - приток реки Северский Донец. Местность пересечена балками и оврагами. С востока в северном направлении проходит высоковольтная электромагистраль. В настоящее время в поселке проживает 16550 человек. Выше по течению реки находится железнодорожная платформа Пионерская и деревня Мачурина Роща. Ниже по течению расположен посёлок Нижний Ольшанец. На противоположном берегу Северского Донца деревня Соломино.

Население посёлка в основном занято на предприятиях города Белгорода. В Разумном есть братская могила воинов Советской армии, погибших в 1941—1943 гг. Установлен памятник «Воин с автоматом». Действует Свято-Владимирский храм. В 2015 году был открыт комплекс рекреационного значения "Белгородская Ривьера" и пятизвёздочный спа-центр Riviera Spa.

Беловское сельское поселение расположено в юго-восточной части Белгородского района. Территория поселения имеет вытянутую форму.

Территория поселения граничит: на севере с Корочанским районом, на востоке с Шебекинским районом Белгородской области, на юге - с Разуменским поселением Белгородского района, на западе с городом

Белгородом, на северо-западе - с Разуменским поселением Белгородского района.

Общая площадь поселения составляет - 6439 га, включает в себя четыре населенных пункта: с.Беловское, с. Мясоедово, с. Ястребово, с. Севрюково. Административный центр - село Беловское.

Численность населения 4068 человек, в т. ч. трудоспособного 2365 чел. (58,8%), из них работают на предприятиях и учреждениях поселения 268 чел.(11,3%) и 1692 чел.(71,5 %) в г. Белгороде. Всего хозяйств 1369, из них занимаются личным подсобным хозяйством – 454 (33,1%). Ведут деятельность 109 индивидуальных предпринимателей.

Через поселение протекает река - Разумная. В настоящее время на территории Беловского сельского поселения находится 2-е отделение ОАО «Агро-Сады». Учредитель холдинга - ЗАО «Трансюжстрой». Основное направление этого хозяйства - производство молока.

Также на территории поселения располагается филиал ОАО "Юго-Запад «Транснефтепродукт», который находится в ведомстве Министерства промышленности и энергетики. Вид деятельности данного предприятия - трубопроводный транспорт для нефтепродуктов, оказание услуг по хранению и розливу нефтепродуктов. На территории имеется 915 подворий и 8 фермерских хозяйств, 9 двухэтажных домов и 3 трехэтажных дома.

Дубовое - посёлок южнее Белгорода, входящий в его агломерацию, расположен в Белгородском районе, административный центр Дубовского сельского поселения. Численность населения по данным переписи 2010 год 8627 человек.

Поселок Дубовое расположен на юго-западном склоне среднерусской возвышенности южнее города Белгорода. На территории поселка расположены: сельскохозяйственные предприятия - ЗАО «Агрофирма Дубовое» и ООО «Дубрава» - 80 работников, ООО «Компания по управлению жилищным фондом» - 78 работников.

В 2003 году был построен храм в честь иконы Божьей Матери «Спорительницы хлебов», на прилегающей к нему территории располагается парк, в котором растёт огромный дуб, по преданию посаженный Богданом Хмельницким в честь воссоединения России с Украиной в XVII веке. Дерево является памятником природы и взято под охрану государства.

Проект генерального плана предлагает дальнейшее территориальное развитие города (за 2025 годом) в южном направлении - в сторону Дубового и Таврово вне зоны залегания полезных ископаемых. Многоэтажное жилищное строительство будет развиваться на юг, а коттеджное жилищное строительство - на юго-запад [13].

Таким образом, Южный планировочный район получит дальнейшее развитие – создадутся два планировочных подрайона с развитым общегородским центром. Река Северский Донец станет главной планировочной осью будущего города, и вдоль неё будет развиваться общегородская рекреационная зона.

### **ГЛАВА 3. ФОРМИРОВАНИЕ ЭФФЕКТИВНОЙ СИСТЕМЫ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ В ПРИГОРОДНЫХ ЗОНАХ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ГОРОД БЕЛГОРОД»**

#### **3.1. Существующая система землепользования в пригородных зонах муниципального образования «город Белгород»**

Система землепользования в пригородных зонах муниципального образования города Белгорода осуществляется в соответствии с правилами землепользования и застройки территорий. В основе данных правил лежат градостроительные регламенты, с которыми может и происходить застройка той или иной зоны.

Градостроительная подготовка земельных участков, предоставляемых для строительства, должны быть сформированы как объекты недвижимости, то есть, осуществлена их градостроительная подготовка. Не может допускаться предоставление земельных участков для любого строительства без их градостроительной подготовки [10].

Предоставление земельных участков для строительства осуществляется:

- без предварительного согласования мест размещения объектов;
- с предварительным согласованием мест размещения объектов.

Предварительное согласование места размещения объекта не проводится при размещении объекта в соответствии с утверждённой документацией по планировке территории и настоящими Правилами, а также в случае предоставления земельного участка для нужд сельскохозяйственного производства либо гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства.

Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется посредством выбора земельного участка для строительства.

Формирование земельных участков может осуществляться посредством:

- подготовки документации по планировке соответствующей территории – элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок (проекта планировки, проекта межевания территории, градостроительного плана земельного участка);
- подготовки землеустроительной документации;
- определения технических условий и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения;
- выноса границ земельного участка в натуру.

Формирование земельного участка производится за счёт средств администрации Белгородского муниципального района, либо заинтересованного в предоставлении земельного участка лица.

В случае если заинтересованное лицо, за счёт средств которого была произведена градостроительная подготовка земельного участка, не стало участником или победителем торгов по продаже земельного участка или продаже права его аренды для строительства, данному лицу компенсируются расходы на такую подготовку администрацией за счёт победителя торгов.

Приобретение прав на земельные участки осуществляется в соответствии с нормами:

- гражданского законодательства – в случаях, когда указанные права приобретаются одним физическим или юридическим лицом у другого физического или юридического лица;
- земельного законодательства – в случаях, когда указанные права предоставляются заинтересованным лицам из состава земель, находящихся в муниципальной собственности.

Убытки, причинённые собственнику изъятием земельного участка для муниципальных нужд, включаются в плату за изымаемый земельный участок (выкупную цену).

Плата за земельный участок, изымаемый для муниципальных нужд, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником. Соглашение предусматривает обязанность органов местного самоуправления уплатить выкупную цену за изымаемый участок.

При определении выкупной цены в неё включается рыночная стоимость земельного участка и находящегося на нём недвижимого имущества с учётом рыночной стоимости, а также все убытки, причинённые собственнику изъятием земельного участка.

По соглашению с собственником взамен участка, изымаемого для муниципальных нужд, ему может быть предоставлен другой земельный участок с зачётом его стоимости в выкупную цену.

Возмещение убытков осуществляется за счет бюджета Белгородского муниципального района.

При расчётах размеров возмещения убытки собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков определяются с учётом стоимости их имущества на день, предшествующий принятию решения об изъятии земельных участков.

Резервирование земель для муниципальных нужд осуществляется в случаях, предусмотренных Правилами землепользования, а земель, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур местного значения, созданием особо охраняемых природных территорий местного значения, организацией пруда или обводнённого карьера.

Резервирование земель допускается в зонах планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения, определённых Генеральным планом, а также в пределах иных территорий, необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения муниципальных нужд.



Земли для муниципальных нужд могут резервироваться на срок не более чем семь лет. Допускается резервирование земель, находящихся в муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства линейных объектов местного значения на срок до двадцати лет.

Ограничения права собственности и иных вещных прав на земельные участки в связи с резервированием земель для муниципальных нужд устанавливаются федеральными законами. Порядок резервирования земель для муниципальных нужд определяется Правительством Российской Федерации [4].

Зеленые зоны – это территории за пределами городской черты, занятые лесами и лесопарками, выполняющие защитные и санитарно-гигиенические функции и являющиеся местом отдыха населения. Зеленые зоны выделяются в зависимости от численности населения, народно-хозяйственного значения и перспектив развития городов или системы их группового размещения с учетом местных сложившихся и ожидаемых социально-экономических условий, а также общей лесистости данной территории в рамках соответствующей лесорастительной зоны; лесопарковые зоны – от численности городского населения. Изменение границ лесопарковых зон и зеленых зон, которое может привести к уменьшению их площади, не допускается [23].

В настоящее время единственным нормативным документом, регламентирующим определение площади зеленых зон и лесопарковых зон городов и широко используемым в лесоустроительном и лесохозяйственном производстве, является ГОСТ 17.5.3.01–78. «Охрана природы. Земли. Состав и размер зеленых зон городов» (далее – ГОСТ).

Эффективность системы озеленения города зависит от ее взаимосвязи с окружающими город зелеными открытыми пространствами и лесами. Поэтому города и их пригородные зоны должны рассматриваться как единое целое. В пригородной зоне выделяется лесопарковый пояс - зеленое кольцо,

примыкающее к городу и имеющее особый природоохранный режим. Ширина его в зависимости от величины и профиля города и местных природных условий колеблется от 5 до 20 км [27].

В 2008-2010 годах было проведено флористическое обследование городских территорий Белгорода и зеленой зоны города. При полевых исследованиях применялась методика маршрутного флористического обследования с полевой документацией, сбором гербария и выполнением стандартных процедур сушки, монтирования и камеральной обработки гербарных образцов.

Исследования были выполнены с учетом основных методологических подходов к изучению антропогенно - трансформированных флор, разработанных в последнее время. Повышенное внимание уделялось экологически контрастным своеобразным территориям, включая железные и автомобильные дороги, пустыри, складские территории, т.е. местам возможного заноса новых видов растений.

По целевому назначению зеленые зоны городов должны подразделяться на лесопарковую и лесохозяйственную. Зеленую зону города составляет лесопарковая часть с эстетически ценными ландшафтами.

Леса и другие зеленые насаждения, входящие в состав зеленых зон городов, ограничивают естественными рубежами, визирами или просеками.

На территориях, прилегающих к городам, предусматривают пригородные зоны в качестве резервов последующего развития городов и для размещения объектов их хозяйственного обслуживания, а также зеленых зон для организации отдыха населения, улучшения микроклимата, состояния воздушного бассейна и санитарно-гигиенических условий. Зеленую зону планируют в едином комплексе с застройкой города. Для городов, входящих в единую систему расселения, создают общую пригородную и зеленую зоны, не допуская при этом слияния населенных пунктов между собой [14].

Границы пригородной и зеленой зон определяют в каждом отдельном случае в зависимости от величины города, народнохозяйственного значения

и перспектив его развития, системы группового расселения, местных природных условий, сложившихся трудовых и других связей населения [18].

В пределах городской и пригородной зоны допускается размещать промышленные и сельскохозяйственные предприятия, обслуживающие город; склады государственных резервов, базисные склады продовольствия, фуража, промышленных товаров; сортировочные и грузовые станции железных дорог; высшие и средние специальные учебные заведения, научно-исследовательские институты; водозаборные, очистные сооружения, обеспечивающие благоустройство и нормальное функционирование города и пригородной зоны.

В зеленой зоне находятся лесопарки, загородные парки, сады, питомники и другие виды зеленых насаждений; дома отдыха, пансионаты, мотели и кемпинги, пляжи, физкультурные и спортивные сооружения, туристские, охотничьи, рыболовные базы, пионерские лагеря, детские дачи, лесные школы; лечебно-профилактические учреждения (при наличии соответствующих природно-лечебных факторов); дома-интернаты для престарелых и инвалидов. [11].

Неотъемлемой частью города являются окружающие его лесные массивы – городские леса и пригородная зеленая зона, которые выполняют важные средообразующие, экологические, санитарно - гигиенические и рекреационные функции. Зеленая зона делится на лесопарковую и лесохозяйственную части. Лесопарковая территория, в силу своей приближенности к жилым кварталам, является местом отдыха горожан и характеризуется как зона высокой плотности посещения [24].

В соответствии с Федеральным законом от 14.03.2009 г. № 32-ФЗ «О внесении изменений в Лесной кодекс Российской Федерации и постановлением Правительства Российской Федерации от 14 декабря 2009 г. № 1007 «Об утверждении Положения об определении функциональных зон в лесопарковых зонах, площади и границ лесопарковых зон, зеленых зон» уточнен правовой режим зеленых и лесопарковых зон.

Границы и площади лесопарковых зон определяются в каждом отдельном случае с разделением полномочий между органом государственной власти Российской Федерации (Правительство Российской Федерации) и органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

В целях охраны условий жизнедеятельности человека, среды обитания растений, животных и других организмов вокруг промышленных зон, и объектов хозяйственной и иной деятельности, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, создаются микрорайонах городских и сельских поселений - территории, зеленые зоны, лесопарковые зоны и иные зоны с ограниченным режимом природопользования. Изменение границ лесопарковых зон, зеленых зон и городских лесов, которое может привести к уменьшению их площади, не допускается.

Основные функции лесопаркового пояса - оздоровление городской среды и удовлетворение потребности населения в местах кратковременного отдыха. В границах лесопаркового пояса ограничено строительство, проводится комплекс мероприятий по охране и развитию естественных качеств природного ландшафта (преобразование лесов в лесопарки, создание водохранилищ) [19].

В поселке Дубовое имеется территория лесопарковой зоны, общей площадью 22 га, там созданы все условия для активного отдыха для различных категорий населения.

Удобное расположение в центре поселка, прохлада от деревьев, растущих вокруг фонтана - вот что привлекает жителей для отдыха на природе. В утренние часы и в вечернее время приятно наблюдать за молодыми мамами, которые гуляют с малышами по аллеям у фонтана. В жаркое время брызги фонтана притягивают своей прохладой всех, отдыхающих поселка Дубовое.

В лесопарковой зоне имеется:

- искусственный пруд с двумя ручьями;

- заповедный пруд;
- пруд активного отдыха.

Лесопарковая зона была передана на баланс Дубовского сельского поселения в октябре 2005 года. В целях обеспечения экологически благоприятной среды для проживания населения, улучшения содержания сельской территории осуществляются мероприятия по санитарной очистке и благоустройству территории. Постоянно проводится уборка площадок, парков, улиц, лесопарковой зоны. Основной объем работ производится силами ООО «Управляющая компания жилищным фондом п. Дубовое» и работниками по благоустройству администрации.

Большой вклад в наведение порядка вносят жители села, которые принимают активное участие в его благоустройстве. Для поддержания этой инициативы в 2013 года организован конкурс на «Лучшее подворье» с подведением итогов и награждением победителей.

Помощь в решении вопросов содержания территории начинает осуществлять созданное в Дубовском сельском поселении территория общественного самоуправления «мкр. Улитка». Жители микрорайона, участвующие в территориальном общественном самоуправлении, принимают активное участие в следующих мероприятиях:

- проведение субботников по очистке территории, озеленению;
- проведение собраний с жителями по активизации работы по поддержанию чистоты и порядка в микрорайоне;
- обеспечение общественного порядка.

### **3.2. Совершенствование системы землепользования в пригородных зонах муниципального образования «город Белгород»**

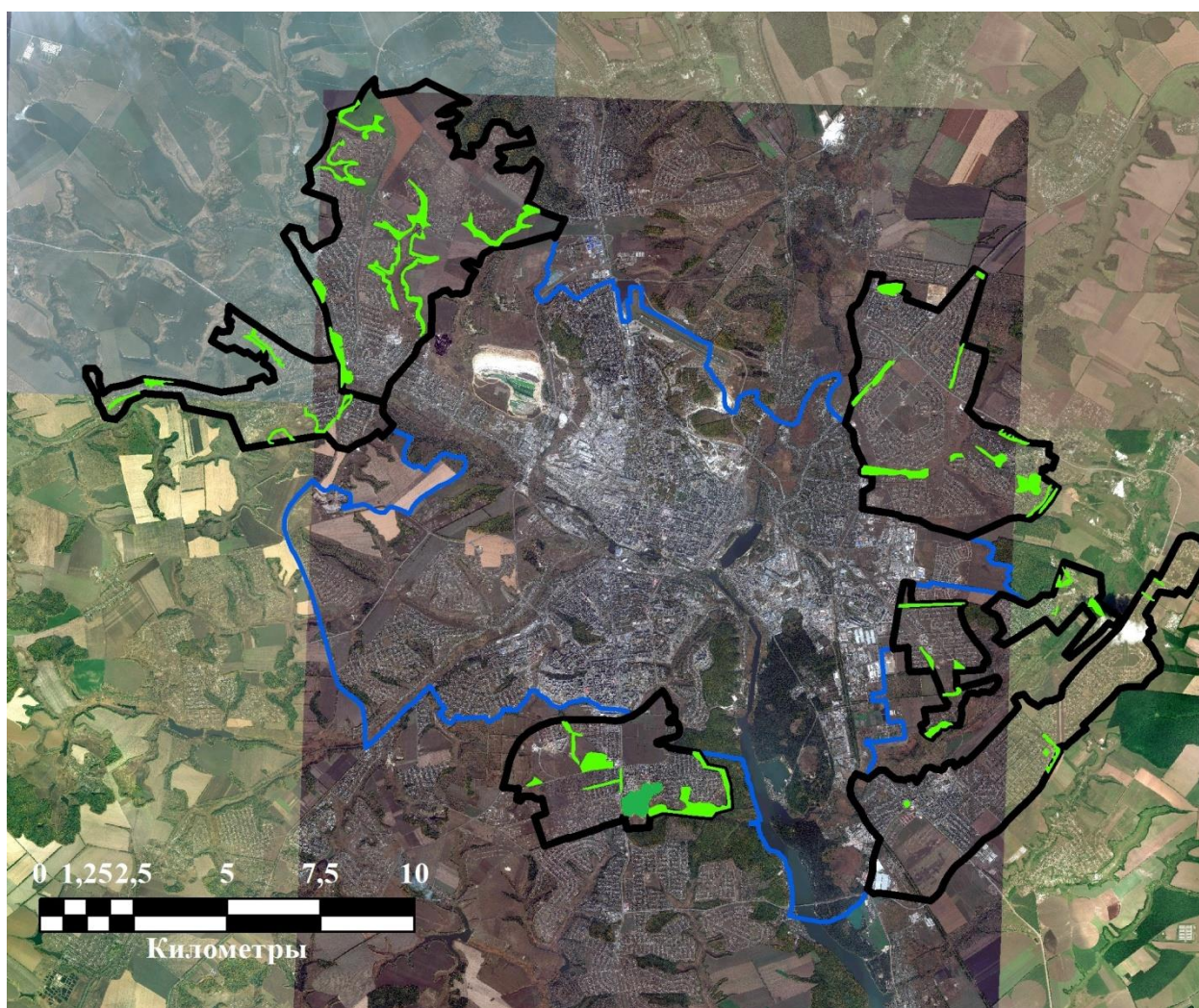
Для комфортной и цивилизованной пригородной зоны Белгорода необходимо представить гармонию искусственной природы, созданной руками человека, и естественной природы, включающей живое разнообразие

рек, озер, холмов, оврагов, зеленых и лесных насаждений. Вследствие этого массивы городских парков могут обмениваться материально-энергетическими потоками с естественными насаждениями, являющимися резерватами полезных флоры и фауны, необходимых для стабилизации экосистемы.

Определению нормативов оптимальной лесистости посвящены ряды исследований. В трудах А.А. Молчанова (1960) установлено, что для степных условий требуется лесистость – 10, а в лесостепи – 20 процентов. На данный момент в Белгородской области она занимает лишь 9 процентов. Соответственно для приближения к оптимальному значению лесистости необходимо увеличить площадь лесных насаждений.

По анализу литературы установлено, что лесопарковые зоны организованы только в пределах Дубовского сельского поселения. На рисунке 3.1 мы отметили имеющиеся зеленые зоны в составе пригородной зоны города.





#### Условные обозначения

- Граница города
- Зеленые зоны
- Лесопарк

*Рис. 3.1.* Карта расположения зеленых зон в пределах пригородной зоны города Белгорода (космоснимок ArcGis world imagery, 2014., разрешение 4,7 м.)

С помощью программы ArcGis 10.1 построили карту пригородной зоны города Белгород, рассчитали площадь зеленых зон. Результаты представлены в таблице 3.1.

Таблица 3.1

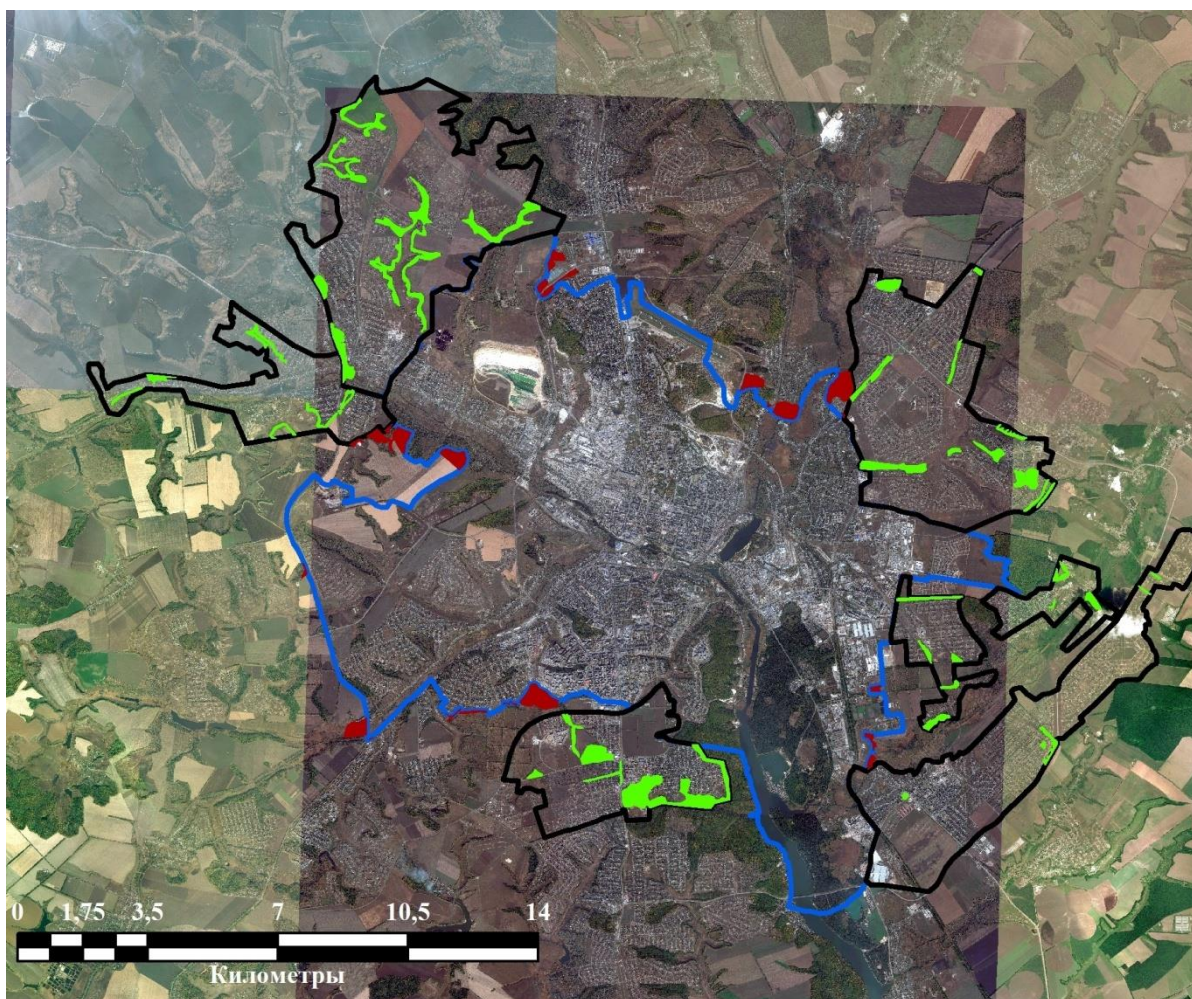
**Площадь имеющихся зеленых зон в составе пригородной зоны  
города Белгорода**

<b>Пригородные зоны</b>	<b>Зеленые зоны, га / Лесопарки, га</b>
Пушкарное	49,3
Стрелецкое	212,4
Дубовое	110,3 / 22
Разумное	40,3
Беловское	15,7
Новосадовый	131,2
<b>Итого</b>	<b>581,2</b>

Из таблицы видно, что общая площадь зеленых зон составляет 581,2 га. Наибольшая площадь зеленых зон расположена в Стрелецком сельском поселении, наименьшее - в Беловском сельском поселении.

Однако для целей совершенствования территориальной организации землепользования, повышения экологической устойчивости городской территории, улучшения экологической обстановки мы предлагаем организовать зеленые зоны в пределах межселенных территорий, граничащих с чертой города Белгорода. Облесению возможно подвергать земли, имеющие высокий уклон, не пригодные для сельского хозяйства, для каких-либо других нужд. На рисунке 3.2 представлена карта с местоположением проектируемых зеленых зон на межселенных территориях, не входящих в пригородную зону.





### Условные обозначения

- Граница города
- Пригородная зона
- Зеленые зоны
- Проектируемые зеленые зоны

*Рис. 3.2* Карта с местоположением проектируемых зеленых зон на межселенных территориях, не входящих в пригородную зону (космоснимок ArcGis world imagery, 2014., разрешение 4,7 м.)

С помощью программы ArcGis 10.1 рассчитали площадь проектируемых зеленых зон. В таблице 3.2 представлены площади проектируемых зеленых зон.

Таблица 3.2

**Площади проектируемых зеленых зон в пределах межселенных территориях г.Белгорода**

<b>Площадь имеющихся зеленых зон, га</b>	<b>Проектируемые зеленые зоны</b>	
	<b>Площадь, га</b>	<b>Площадь, % от имеющихся зеленых зон</b>
581,2	286,5	49,3

Проанализировав таблицу, делаем вывод о том, что площади лесов в пригородной зоне увеличатся на 49,3 %. Данные мероприятия позволят приблизить к оптимальному значению лесистость города Белгорода и его пригородной зоны.

Наши предложения носят рекомендательный характер. В связи с тем, что методические основы организации пригородных зон и зеленых зон в их составе, находится в стадии развития, то разработанные нами планы могут быть использованы в дальнейшем для совершенствования методических основ организации зеленых зон в пригородной зоне города Белгорода.

Таким образом, в результате проделанной работы установлено, что в пределах пригородных зон выделяются зеленые зоны. Это территории за пределами городской черты, занятые лесами и лесопарками, выполняющие защитные и санитарно-гигиенические функции и являющиеся местом отдыха населения. В пригородной зоне города Белгорода их территория составляет 581,2 га. Наибольшая площадь расположена в Стрелецком сельском поселении. Также нами разработан проект организации зеленых зон в пределах межселенных территорий. Это позволит увеличить площадь зеленых зон на 286,5 га и повысить лесистость города.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате разработки основ совершенствования системы землепользования пригородной зоны городского округа г. Белгород, получены следующие выводы:

1. Пригородной зоной выступает территория резерва для развития поселения, размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной, транспортной инфраструктур, садоводческих и дачных кооперативов, мест отдыха населения, а также для ведения сельского хозяйства и выполнения защитных и санитарно-гигиенических функций. Согласно статье 49 Градостроительного кодекса РФ территория пригородной зоны города включает земли, примыкающие к границе (черте) города и предназначенные для развития территории данного города, территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований, входящих в пригородную зону данного города.

2. В области формирования пригородных зон были рассмотрены следующие нормативно-правые документы: Земельный кодекс, Градостроительный кодекс, ст. 2 Закона РФ от 14 марта 1995 г. № 33-ФЗ (с изменениями и дополнениями с 13.07.2015 г.). Согласно данным нормативно-правовым документам осуществляется формирование землепользования пригородных зон.

3. Система землепользования в пригородных зонах муниципального образования города Белгорода осуществляется в соответствии с правилами землепользования и застройки территорий. Градостроительная подготовка земельных участков, предоставляемых для строительства, должны быть сформированы как объекты недвижимости, то есть, осуществлена их градостроительная подготовка.

Изучив материалы, мы можем сделать вывод, Белгородский городской округ окружает 24 муниципальных образований. 6 из их них примыкают к границам г. Белгорода и являются сельскими поселениями. Можно

предположить, что их территории являются частью пригородной зоны. Список сельских поселений: Дубовское, Новосадовское Пушкарское, Стрелецкое, Беловское и Разуменское.

Неотъемлемой частью города являются окружающие его пригородные зеленые зоны, которые выполняют важные средообразующие, экологические, санитарно - гигиенические и рекреационные функции. Зеленая зона делится на лесопарковую и лесохозяйственную части. Лесопарковая территория, в силу своей приближенности к жилым кварталам, является местом отдыха горожан и характеризуется как зона высокой плотности посещения.

На примере Дубовского сельского поселения, примыкающего к границам муниципального образования «город Белгород», рассмотрено формирование системы землепользования пригородных зон, общей площадью 22 га, там созданы все условия для активного отдыха для различных категорий населения.

В лесопарковой зоне имеется:

- искусственный пруд с двумя ручьями;
- заповедный пруд;
- пруд активного отдыха.

Изучив материалы, мы можем сделать вывод, что в пригородной зоне на территории поселка Дубовое созданы все условия которые, выполняют важные экологические, санитарно - гигиенические и рекреационные функции. На территории данной лесопарковой зоны ограничено строительство, проводится комплекс мероприятий по охране и развитию естественных качеств природного ландшафта.

4. Предложили решение по совершенствованию организации зеленых зон и формировании лесопарковых зон в составе пригородной зоны. Для этого мы рекомендовали увеличить количество зеленых и лесопарковых зон в составе пригородной зоны города. Это непосредственно приведет к улучшению экологической обстановки города и увеличению экологической устойчивости города и его пригородной зоны, а также позволит

усовершенствовать методические основы организации зеленых зон в пригородной зоне города Белгорода.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Агроклиматические ресурсы Белгородской области. – Л., 1972. – 91 с.
2. Анисимов, А.П. Земельное право России: учеб. / А.П. Анисимов, А.Я. Рыженков, А.С. Трифионов. - 2-е изд. - М.: Юрайт, 2011. – 431 с.
3. Боголюбов, С.А. Земельное право / С.А. Боголюбов. – М.:Высшее образование, 2006. – 413 с.
4. Боголюбов, С.А. Экологическое (природоресурсное право) / С.А. Боголюбов. – Изд-во Волтерс Клувер, 2010. – 426 с.
5. Болганова, Е.С. Земельное право / Е.С. Болганова. – М.: ИНФА-М, 2004. – 192 с.
6. Быстров, Г.Е. Земельное право / Г.Е. Быстров, А.В. Бабанов, Р.К. Гусев. - М.: Проспект, 2006. – 707 с.
7. Варламов, А.А. Земельный кадастр Т. 7. Землеустройство / А.А. Варламов. – М.: КолосС, 2007. – 528 с.
8. Владимиров, В.В. Основы районной планировки / В.В. Владимиров, И.А. Фомин. - М.: Высш. школа, 1995.- 224с.
9. Власов, А.В. Архитектура и строительство / А.В. Власов // РААСН. – № 6. – С. 86 – 88.
10. Волков, С.Н. Землеустройство и кадастр недвижимости: Учебное пособие / С.Н. Волков, А.А. Варламов, С.А. Гальченко. - М.: ГУЗ, 2010. – 336 с.
11. Володькин, А.А. Лесоустройство / А.А. Володькин, О.А. Володькина, Е.В. Жеряков. – Пенза: Изд-во ФГБОУ, 2017. – 4 с.
12. Высоковский, А.А. Правовое зонирование. Опыт разработки правил землепользования и застройки в городах России. / А.А. Высоковский, У. А. Валлетта. — М., 1999. – 200 с.
13. Галимская, К.К. География Белгородской области / К.К. Галимская. – Белгород: Центр.-Чернозем. кн. изд-во, 1996. – 103 с.

14. Городков, А.В. Эколого-градостроительные аспекты оптимизации системы средозащитного озеленения крупных городов // Изв. вузов. Строительство. - 2000. - №5. - С.121-129.
15. Жариков, Ю.Г. Земельное право России: учебник. / Ю.Г. Жариков. – М.: КНОРУС, 2006. – 480 с.
16. Земельное право: учеб. для вузов / Ин-т законодательства и сравнит. правоведения при Прав-ве Рос. Федерации; отв. ред. д-р юридич. наук проф. С.А. Боголюбов. - М.: Изд-во НОРМА, 2006. - 388 с.
17. Краснова, И.О. Земельное право. Элементарный курс. / И.О. Краснова. – М.: ЮРИСТ, 2003. – 272 с.
18. Мыкитанов, Ж.К. Создание зеленой зоны города / Ж.К. Мыкитанов, Г.А. Рахимов // Вестник КазНУ. Серия биологическая №4 (50). - 2011. – С. 15-20.
19. Новиков, Ю.В. Окружающая среда и человек / Ю.В. Новиков, Д.П. Никитин. - М: «Высшая школа», - 1986. – 415 с.
20. Прокопенко, З.Т. Дворянский род Говорухо-Отроков из слободы Таврово / З.Т Прокопенко, А.Н. Крупенков. – Белгород: изд. отдел Белгородской епархии, 2007. – 78 с.
21. Рекомендации по планировке и застройке жилых районов и микрорайонов: М., 1999. – с. 264.
22. Скворцова, А.И. Проблема экологии воздушной среды. Градостроительные аспекты / А.И. Скворцова // Новая наука. – 2017. – № 4. – С. 36-39.
23. Соколова, С.А. Фундаментальные и прикладные исследования в современном мире / С.А. Соколова // Современные научные исследования и инновации.- 2014. – Т. 2. – № 6. – С. 61-63.
24. Тарасов, А.И. Экономика рекреационного лесопользования / А.И. Тарасов. - М.: Изд-во «Наука», 1980. - 136 с.
25. Улюкаев, В.Х. Земельное право / В.Х.Улюкаев, В.Э. Чуркин, В.В. Нахратов. – М.: Частное право, 2010. – 344 с.

26. Юрина, Г.И. Роль крупного города в формировании пригородной зоны / Г.И. Юрина, Л.А. Юрин // Интерэкспо Гео-Сибирь. – 2015. - №3. – С. 229-232.

27. Большая энциклопедия нефти и газа. – Режим доступа: <http://www.ngpedia.ru/id42758p1.html>. - (Дата обращения 21. 04. 2017).